

LE CLOS DES SARMENTS
Route de Colmar - 68040 INGERSHEIM

NOTICE DESCRIPTIVE

MAITRE DE L'OUVRAGE
SCI LE CLOS DES SARMENTS
1a rue Pégase – 67960 Entzheim

SOMMAIRE

- 1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE
- 2 LOCAUX PRIVATIFS & LEURS EQUIPEMENTS
- 3 ANNEXES PRIVATIVES
- 4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE
- 5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE
- 6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE & LEURS EQUIPEMENTS
- 7 CONTROLE ET DIVERS
- 8 CONTRAINTES POUR BATIMENTS BASSE CONSOMMATION

Fait à Strasbourg, le 27 décembre 2010

Conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968
Article 18 du décret n°67-1166 du 22 décembre 1967

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

Fouilles en pleine masse et en rigoles.

Mouvements de terre et remblais suivant besoin, évacuation des excédents.

1.1.2 Fondations

En béton armé, implantées et dimensionnées selon étude de sol et calculs statiques de l'ingénieur conseil.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs du sous-sol

1.2.1.1 Murs périphériques

Murs enterrés et/ou en élévation des soubassements et garages en béton armé, hydrofugé selon le cas, épaisseurs suivant plans.

1.2.1.2 Murs de refends

Murs en béton armé ou maçonnerie, épaisseurs suivant plans.

1.2.2 Murs de façades (aux divers niveaux)

Maçonnerie traditionnelle d'agglomérés ou de briques, hourdés au mortier bâtard. Finition intérieure plâtre sur murs maçonnés.

Ou

Murs en béton banché, recevant un enduit mince dans les locaux d'habitation.

Isolation extérieure collée, revêtement plastique épais ton pastel au choix de l'Architecte. Caractéristiques des isolants conformes aux prescriptions du bureau d'études.

1.2.3 Murs pignons

Idem 1.2.2.

1.2.4 Murs mitoyens

Sans objet

1.2.5 Murs extérieurs divers (acrotères)

Idem 1.2.2.

1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Maçonnerie traditionnelle d'agglomérés ou de briques, hourdés au mortier bâtard. Finition intérieure plâtre. Isolation complémentaire, selon plans, par panneaux composite comprenant une plaque de finition en plâtre et une couche d'isolation d'épaisseur conforme aux prescriptions du bureau d'études.

Ou

Murs en béton banché, recevant un enduit mince dans les locaux d'habitation. Isolation complémentaire, selon plans, par panneaux composite comprenant une plaque de finition en plâtre et une couche d'isolation d'épaisseur conforme aux prescriptions du bureau d'études.

1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs

1.2.7.1 Entre locaux privatifs contigus

Entre locaux privatifs contigus, selon indications graphiques, voiles en béton banché recevant un enduit mince sur les deux faces, épaisseur selon plans et isolation acoustique requise, ou cloisonnement acoustique en plaques de plâtre sur ossature acier avec laine minérale.

1.2.7.2 Entre locaux privatifs et autres locaux

Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et divers), selon indications graphiques, murs en béton recevant un enduit sur les faces restant apparentes, épaisseur selon plans, isolation complémentaire selon situation en panneaux composites comprenant une plaque de finition en plâtre et une couche d'isolant, ou cloisonnement acoustique en plaques de plâtre sur ossature acier avec laine minérale.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers sur étage courant

Dalle pleine en béton armé, épaisseur suivant calcul de l'Ingénieur Conseil en B.A, sous-face lisse recevant un enduit mince et une peinture projetée.

Face supérieure finition talochée destinée à recevoir une chape sur isolation phonique et thermique au Rez de chaussée selon prescription du bureau d'études et acoustique dans les étages.

1.3.2 Planchers sous terrasse ou sous toiture

Dalle pleine en béton armé, sous-face lisse recevant un enduit mince et une peinture projetée.

La face supérieure finition talochée destinée à recevoir un isolant conforme aux prescriptions du bureau d'études.

Dans cas particuliers, plafond plâtre habillant la partie de charpente des combles, idem pour rampant de toit.

Isolation complémentaire selon article 1.8.2.

1.3.3 Planchers sur les locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Dalle pleine en béton armé, épaisseur suivant calcul de l'Ingénieur Conseil, sous-face brute.

Isolation complémentaire par le dessus, épaisseur selon indications du bureau d'études.

Isolation complémentaire éventuelle en sous-face selon plan, épaisseur selon indication du bureau d'études.

1.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Idem 1.3.3.

1.3.5 Planchers des balcons

Dalle pleine en béton armé, épaisseur suivant calcul de l'Ingénieur Conseil en B.A., sous-face lisse recevant une peinture.

1.3.6 Planchers bas des locaux non chauffés (plancher en contact avec le sol)

Dallage en béton armé sur terre-plein, épaisseur suivant calculs du bureau d'études, finition talochée.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

Cloisons de 70 mm d'épaisseur, en éléments composites constitués de deux plaques de plâtre sur ossature acier avec laine minérale. Certaines faces de gaines techniques en cloisonnement acoustique en plaques de plâtre sur ossature acier avec laine minérale.

Parement hydrofuge en périphérie de salle de bains.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Idem 1.4.1.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers

En béton armé, sous-face et rive nettes de décoffrage, face supérieure destinée à recevoir le revêtement défini au chapitre 4.

1.5.2 Escaliers de secours

Sans objet.

1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Néant.

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Une ventilation mécanique contrôlée est installée pour les besoins de la partie habitation de l'immeuble.

La cage d'escaliers dispose d'un système de désenfumage situé en partie haute, commandé depuis le rez-de-chaussée.

Des conduits de ventilation statique peuvent desservir certains locaux techniques ou de service, leurs parcours et leurs dimensions peuvent réduire le volume de certains locaux privatifs qu'ils traversent.

1.6.3 Conduits d'air frais

L'air neuf est introduit par des prises d'air en façade dans les menuiseries ou les caissons de volets roulants pour les pièces d'habitation. Par contraintes techniques, les bouches peuvent être incorporées dans la maçonnerie de façade

Des gaines d'amenée d'air peuvent être créées pour la ventilation de locaux techniques ou de service.

1.6.4 Conduits de fumée de chaufferie

Gaine coupe-feu sur hauteur d'immeuble.

1.6.5 Ventilation haute de la chaufferie

Conforme à la réglementation en vigueur.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Chutes en zinc ou pvc pour les descentes en façade, dauphin ou coude en fonte en pied.

Chutes en pvc dans les gaines techniques.

Les balcons, loggias, terrasses peuvent être, selon le cas, évacués à l'aide de gargouilles de déversement, avec écoulement libre.

1.7.2 Chutes d'eaux usées

Chutes en pvc dans les gaines techniques.

1.7.3 Canalisations enterrées et en sous-sol

En fonte / pvc pour les évacuations apparentes, en grès vernissé pour les canalisations enterrées, selon plans du Bureau d'études des fluides.

1.7.4 Branchements aux égouts

Les eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes seront évacuées dans un réseau de type unitaire / séparatif. L'ensemble sera raccordé au collecteur public, selon les prescriptions des services techniques de la Ville.

1.8 TOITURES

1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

Charpente en sapin, traitée par produit fongicide et insecticide.

Couverture en tuile, posée sur lattes de sapin traité fongicide et insecticide, accessoires tels que gouttières, chéneaux, bandes engravées, abergements, réalisés en zinc.

Couverture en tôle de zinc, posée sur lattes de sapin traité fongicide et insecticide, accessoires tels que gouttières, chéneaux, bandes engravées, abergements, réalisés en zinc.

1.8.2 Etanchéité et accessoires

Les toitures terrasses sont recouvertes d'une étanchéité multicouche, sur isolation thermique lorsque nécessaire, avec protection lourde par dalles sur plots pour les terrasses accessibles, couche drainante et terre végétale pour les terrasses jardins, auto-protégée ou par gravier pour les terrasses inaccessibles.

1.8.3 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Sorties en toiture par manchons pour ventilations des chutes.

Sortie en toiture de l'installation de V.M.C.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

De façon générale, la nature et la composition des revêtements de sols pouvant différer d'une pièce à l'autre, un décalage des niveaux finis respectifs est possible, notamment au droit des portes.

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

La dalle brute reçoit une chape flottante, sur isolation thermique et phonique au Rez de chaussée selon prescriptions du bureau d'études, sur isolant phonique en étages, avant pose d'un revêtement stratifié coloris au choix dans collection proposée. Plinthes assorties.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service

Dans les salles de bains, sur support dito 2.1.1., pose de carrelage en grès émaillé, coloris au choix dans la collection proposée.

Dans les cuisines et les WC, sur support dito 2.1.1., pose de carrelage en grès émaillé, coloris au choix dans la collection proposée. Plinthes en carrelage assorties.

2.1.3 Sols et plinthes des autres locaux.

Sur support dito 2.1.1, pose d'un parquet flottant stratifié, coloris au choix dans la collection proposée. Plinthes assorties.

2.1.4 Sols des balcons, loggias

Sols des balcons et terrasses non étanchés : carrelage en grès ingélic collé avec plinthe de même nature, couleur uniforme fixée par l'Architecte.

Sols des terrasses étanchées : revêtement par dalles de gravillons lavés, posées sur plots au-dessus de l'étanchéité, sans plinthe. Dans ces cas, des relevés sont à franchir au seuil des baies.

2.2 REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

Salle de bains : revêtement en carreaux de faïence émaillée, toute hauteur, dans la gamme proposée par le promoteur.

2.2.2 Revêtements muraux des autres pièces

Sans objet.

2.3 PLAFONDS (sauf peintures et tentures)

2.3.1 Plafond des pièces intérieures

Faux-plafond plâtre ou soffite plâtre pour dissimulation éventuelle de conduite, selon plans. Ces ouvrages diminuent la hauteur sous plafond.

2.3.2 Plafond des séchoirs à l'air libre

Sans objet.

2.3.3 Plafond des loggias

Sans objet.

2.3.4 Sous-face des balcons

Sans objet.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Fenêtres et portes-fenêtres en PVC, ouverture à la française avec oscillo-battant (un par pièce). Partie fixe vitrée selon situation. Teinte au choix de l'architecte.

Dans certaines pièces d'appartements, aux derniers niveaux, châssis de toiture de type Velux GHl confort, à projection panoramique.

Vitrage double isolant 4/16/4 minimum, peu émissif. Classement d'étanchéité air/eau/vent conforme aux exigences réglementaires.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

Idem 2.4.1. Vitrage 1 face translucide dans les salles de bains.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES & OCCULTATION - PROTECTION ANTI-SOLAIRE

Pièces principales

Fenêtres et portes-fenêtres équipées de volets roulants à lame pvc ou métallique, teinte au choix de l'architecte, avec commande par tringle articulée ou sangle.

Pour les châssis de toit, store extérieur de protection solaire, teinte standard, occultation des chambres par store intérieur opaque, teinte standard. Impossibilité de mettre en œuvre des volets roulants électriques pour les châssis de toit pour pouvoir garantir les exigences de perméabilité pour un bâtiment BBC.

2.5.1 Pièces de service

Idem 2.5.1.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis

Chambranles et ébrasements en bois ou en médium à peindre, pour les portes intérieures.

Pour les portes palières, huisserie métallique avec chambranle bois ou bâti bois avec chambranle et ébrasement, incorporation d'un joint isophonique et d'une pièce de seuil, finition extérieure selon décoration des parties communes.

2.6.2 Portes intérieures

Pré-peintes, à âme alvéolaire, post-formées, oculus vitré pour l'entrée, quincaillerie métallique. Serrure à clé sur portes des chambres, cuisine et entrée, avec condamnation, dé-condamnation sur porte WC et salle de bains.

Portes avec oculus en verre selon plans.

2.6.3 Impostes en menuiseries

Sans objet.

2.6.4 Portes palières

Portes isoplanes, vernies, à peindre ou stratifiées, à âme pleine de 40 mm d'épaisseur, ferrées à 3 paumelles, serrure à larder avec cylindre de sûreté, quincaillerie métallique, fermeture 3 points, poignée de tirage extérieure et béquille intérieure, judas optique.

2.6.5 Portes de placards

Façades de placards à portes coulissantes (battante selon largeur) en lamifié blanc, montées dans encadrement acier laqué blanc, glissant sur rails acier laqué blanc par galets rilsan. Nombre et dimensions selon plans.

2.6.6 Portes de locaux de rangement

Idem article 2.6.2.

2.6.7 Moulures et habillages

Sans objet.

2.6.8 Escalier des duplex

Sans objet.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barre d'appui

Suivant dessins de l'Architecte, les éléments des garde-corps se composent de la manière suivante :

- Éléments en béton sont surmontés de lisses en aluminium ou acier laqué, ou acier galvanisé

Ou

- Ensembles complets de serrurerie en aluminium ou acier laqué ou acier galvanisé,

Ou

- Ensembles mixte bois/métal ou métal/verre, en aluminium ou acier laqué ou acier galvanisé.

Idem barres d'appui.

2.7.2 Grilles de protection des baies

Sans objet.

2.7.3 Ouvrages divers

Claustras de séparation de certaines terrasses, par cadre aluminium ou acier laqué ou bois, remplissage en verre translucide ou parement peint dito façade, ou en bois.

2.7.4 Boîtes aux lettres et à paquets

Un ensemble de boîtes aux lettres, conformes aux normes P & T (2 clés par appartement).

2.8 PEINTURES - PAPIERS - TENTURES

2.8.1 Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1 Sur menuiseries

Sans objet

2.8.1.2 Sur fermetures et protections

Nettoyage, préparation des supports, application de deux couches de peinture à base de résine alkyde.

2.8.1.3 Sur serrurerie

Nettoyage, préparation des supports, application de deux couches de peinture à base de résine alkyde.

2.8.1.4 Sur enduit habillage bois, staff, murs et plafond des loggias, sous face et rives des balcons :

Nettoyage, préparation des supports, application de 2 couches de peinture pliolithe.

2.8.2 Peintures intérieures

2.8.2.1 Sur menuiseries :

Rebouchage, ponçage, une couche d'impression et deux couches de peinture glycérophtalique satinée. Sur portes pré-peintes : application d'une dernière couche de peinture glycérophtalique satinée. Teintes au choix de l'architecte.

2.8.2.2 Sur murs :

Sans objet.

2.8.2.3 Sur plafonds :

Préparation du support et application d'une peinture projetée à grains fins.

2.8.2.4 Sur rampants :

Sans objet.

2.8.2.5 Sur canalisations, tuyauteries, métalleries et divers :

Nettoyage, préparation des supports, application de deux couches de peinture à base de résine alkyde.

2.8.3 Papiers peints

2.8.3.1 Sur murs séjours, chambres, entrées, dégagement

Brossage, égrenage, une passe d'enduit pelliculaire sur support béton, pose à joints vifs de papiers peints au choix dans la collection proposée.

2.8.3.2 Sur murs cuisine et WC

Brossage, égrenage, une passe d'enduit pelliculaire sur support béton, pose à joints vifs de papiers peints lessivable au choix dans la collection proposée.

2.8.3.3 Sur plafonds :

Sans objet

2.8.4 Tentures (tissus, toiles plastifiées etc...)

2.8.4.1 Sur murs :

Sans objet.

2.8.4.2 Sur plafonds :

Sans objet.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

Se référer aux plans pour l'implantation et le nombre des appareils.

2.9.1 Equipements ménagers

2.9.1.1. Bloc évier, robinetterie

Sans objet.

2.9.1.2. Appareils et mobilier

Sans objet.

2.9.1.3. Evacuation des déchets

Sans objet.

2.9.1.1 Armoire sèche linge

Sans objet.

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1 Distribution eau froide :

Distribution en cuivre ou en polyéthylène réticulé, depuis les colonnes montantes situées à l'intérieur des gaines techniques avec robinet d'arrêt général par appartement et gabarit en attente pour montage ultérieur de compteur individuel.

2.9.2.2 Distribution eau chaude collective et comptage :

Distribution en cuivre ou en polyéthylène réticulé, depuis les colonnes montantes situées à l'intérieur des gaines techniques avec robinet d'arrêt général par appartement et gabarit en attente pour montage ultérieur de compteur individuel.

2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle :

Sans objet

2.9.2.4 Evacuations

En tuyaux pvc apparents ou encastrés selon le cas, depuis les appareils sanitaires jusqu'aux chutes dans les gaines techniques.

2.9.2.5 Distribution du gaz :

Sans objet

2.9.2.6 Branchements en attente

Branchements bouchonnés pour l'évacuation de l'évier, machines à laver la vaisselle et le linge. Localisations selon plan. Un robinet permet l'alimentation en eau de ces équipements. Les configurations d'appartements prévoient de placer les branchements LL en attente dans la salle de bains ou la cuisine.

2.9.2.7 Appareils sanitaires

Les appareils sanitaires sont de couleur blanche.

- Baignoire acrylique à encastrer 1,70*0,70 m minimum.
- Lavabo plan de 70cm ou vasque encastrée en céramique blanche, avec meuble adapté ou tablette éventuelle en panneau de type Wedi carrelée. Miroir adapté.
- Cuvette de WC, avec réservoir de chasse attenant 3L/6L et abattant double pvc.

2.9.2.8 Robinetterie

Les appareils sont équipés de robinetterie mitigeuse à disque céramique, répondant aux normes acoustiques en vigueur.

- Baignoire : mitigeur bain-douche avec inverseur, douchette et flexible, vidage par bonde à clapet.
- Lavabo : mitigeur mono-trou, vidage par bonde à clapet.
- WC : robinet d'arrêt et tige d'alimentation chromés.

2.9.2.9 Accessoires divers

Sans objet.

2.9.3 Equipements électriques

2.9.3.1 Type d'installation

De type encastré, l'installation est conforme à la norme NFC 15-100.

2.9.3.2 Puissance à desservir

Elle comprend la puissance nécessaire aux besoins domestiques.

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce

Le petit appareillage encastré est du type Arnould série Espace ou équivalent.

- Entrée et dégagement: foyer(s) lumineux en plafond sur va & vient ou télérupteur
(Selon plan électrique)
1 prise de courant confort 16 A + T
- Séjour: 1 foyer lumineux en plafond sur simple allumage ou va & vient
(Selon plan électrique)
1 prise de courant confort 16 A + T par tranche de 4 m² avec un minimum de 5 prises
- Chambres : 1 foyer lumineux en plafond sur simple allumage
3 prises de courant confort 16 A + T
- Cuisine: 1 foyer lumineux en plafond sur simple allumage
1 foyer lumineux en applique sur simple allumage
6 prises de courant confort 16 A + T (dont 4 sur plan de travail)
1 prise spéciale 16 A + T pour lave vaisselle
1 prise spéciale 20 A + T pour four ou autre appareil
1 prise spéciale 16 A + T pour lave linge (si prévu dans la Cuisine)
1 socle 32 A + T pour appareil de cuisson
- Salle de bains: 1 foyer lumineux en plafond sur simple allumage
1 foyer lumineux au-dessus du lavabo sur simple allumage
1 prise de courant confort 16 A + T, implantée à 1,20 m du sol
1 prise spéciale 16 A + T pour lave linge (si dans la salle de bains)
- WC: 1 foyer lumineux en plafond sur simple allumage
1 prise de courant confort 16 A + T dans les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite

NOTA:

Tout appareillage posé par l'utilisateur dans le volume de protection de la baignoire, du lavabo ou d'une douche devra être de classe II conforme à la norme NFC 15-100.

Un tableau de distribution avec coffret de protection, équipé de disjoncteurs divisionnaires et de différentiels est installé dans chaque appartement.

La norme « handicapé » impose la présence d'une PC directement à l'entrée du séjour, de la cuisine, d'une chambre, de la salle de bains et du WC pour les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ces prises sont positionnées à la même hauteur que les interrupteurs. A l'exception du séjour, ces équipements viennent en complément du descriptif ci-dessus.

Aucune distribution et équipements électriques dans les rampants ne sont acceptés pour garantir les exigences de perméabilité pour un bâtiment BBC.

2.9.3.4 Sonnerie de porte d'entrée

Au palier d'étage, bouton poussoir avec porte-étiquette actionnant un carillon.

2.9.4 Chauffage - cheminées - ventilations

2.9.4.1 Type d'installation

Chauffage central à eau chaude, réseaux de circulation, distribution en dalle depuis les gaines techniques ou le placard, raccordement hydrocâblé jusqu'aux radiateurs, thermostat d'ambiance dans l'entrée.

2.9.4.2 Températures par - 15°C :

Entrée, dégagement	:	19°
Séjour	:	19°
Chambre	:	18°
Cuisine	:	18°
Bain	:	22°
WC	:	non chauffé

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

Chambres : panneaux radiateurs à eau chaude en acier laqué d'usine, équipés de robinets thermostatiques.

Salle de bains : sèche-serviettes à eau chaude en acier laqué d'usine, équipé de robinet thermostatique.

2.9.4.4 Conduits de fumée

Néant.

2.9.4.5 Conduits et prises de ventilation

Ventilation mécanique contrôlée, bouches d'extraction dans les pièces humides, raccordées aux conduits verticaux, en tôle galvanisée spiralée, situés dans les gaines techniques.

2.9.4.6 Conduits et prises d'air frais

Prises d'air en pvc incorporées dans les menuiseries extérieures des pièces sèches.

2.9.5 Equipement intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.5.1 Placards

Une étagère avec tringle penderie, un séparatif vertical selon les dimensions du placard.

2.9.5.2 Pièces de rangement

Néant.

2.9.6 Equipement de télécommunications

2.9.6.1 Radio-TV

Une prise TV/FM normalisée dans séjour + 1 prise en chambre 1 raccordée sur une antenne collectives permettant la réception des programmes de télévision (sous réserves des possibilités offertes par T.D.F.) et de radio FM.

2.9.6.2 Téléphone

Une prise RJ 45 dans le séjour à côté de la prise TV/FM, une prise dans les chambres, une prise dans la cuisine.

2.9.6.3 Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée

Combiné vidéophone placé dans chaque entrée d'appartement permettant de recevoir l'appel sonore, de voir et de converser avec les visiteurs se trouvant à l'entrée de l'immeuble, de commander l'ouverture à distance de la porte d'entrée par un bouton-poussoir.

2.9.7 Autres équipements

Néant.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1 CAVES, GRENIERS CELLIERS

3.1.1 Murs ou cloisons

En béton brut, parpaing brut ou carreau de plâtre, ajourage partiel selon besoin d'aération.

3.1.2 Plafond

Dalle de béton brut, sous-face revêtue d'isolant thermique, selon cas, dans les zones situées sous logements.

3.1.3 Sol

Dallage béton proprement lissé.

3.1.4 Porte d'accès

Porte isoplane sur huisserie métallique, serrure à cylindre, 3 clés.

3.1.5 Ventilation naturelle

Selon situation, à partir de prises d'air réparties en façade.

3.1.6 Equipements électriques

Eclairage par points lumineux sur boutons-poussoirs installés dans les parties communes, et répartis selon plans d'équipement du bureau d'études.

3.2 GARAGE ET PARKING COUVERT

3.2.1 Murs ou cloisons

En béton brut ou parpaing brut.

3.2.2 Plafonds

Voir article 3.1.2

3.2.3 Sols

Voir article 3.1.3

3.2.4 Portes d'accès

Porte de garage à parement métal sur cadre métallique, ouverture manuelle, fermeture par poignée et serrure clé. Teinte au choix de l'architecte.

3.2.5 Ventilation naturelle

Sous ou par les portes.

3.2.6 Equipements électriques

Sans objet

3.3 PARKINGS EXTERIEURS

3.3.1 Sols

Revêtement en enrobé.

3.3.2 Délimitation au sol

Marquage au sol des emplacements par peinture spéciale ou quelques pavés.

3.3.3 Système de repérage

Sans objet.

3.3.4 Système condamnant l'accès

Sans objet.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

4.1.1 Sols

Revêtement en pierre, marbre reconstitué ou carrelage, selon projet de décoration de l'Architecte, avec tapis brosse incorporé.

4.1.2 Parois

Enduit projeté rugueux, revêtement textile, revêtement PVC, carrelage ou minéral, miroir, selon projet de décoration de l'Architecte.

4.1.3 Plafonds

Peinture vinylique, projection à grains fins, ou faux-plafond, selon décoration de l'Architecte.

4.1.4 Eléments de décoration

Selon l'étude et la conception décorative confiée à l'Architecte.

4.1.5 Porte d'accès

Ensemble porte d'entrée vitrée dans cadre aluminium laqué, comprenant ferme-porte à coulisse, une serrure de sûreté 3 clés, et une gâche électrique, appel des occupants par portier électronique.

4.1.6 Tableau d'affichage

Sans objet.

4.1.7 Chauffage

Sans objet.

4.1.8 Equipement électrique

Points lumineux commandés par boutons-poussoirs ou détecteur sur minuterie + PC.

4.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGES

4.2.1 Sols

Cf article 4.1.1. pour rez-de-chaussée, en étages moquette décorative de classement U3P3.

4.2.2 Murs

Enduit projeté rugueux, revêtement textile, revêtement vinyle PVC, carrelage ou minéral, miroir, selon projet de décoration.

4.2.3 Plafonds

Peinture décorative ou projection à grains fins.

4.2.4 Eléments de décoration

Cf article 4.1.4.

4.2.5 Chauffage

Néant.

4.2.6 Portes

Selon plans, porte à âme pleine coupe-feu, équipée de ferme-porte.

4.2.7 Equipement électrique

Points lumineux commandés par boutons-poussoirs ou détecteur sur minuterie + PC.

4.3 CIRCULATIONS DU SOUS-SOL

4.3.1 Sols

Dallage béton proprement lissé.

4.3.2 Murs

En béton brut ou parpaing brut.

4.3.3 Plafonds

En béton brut, avec isolant thermique selon situation.

4.3.4 Portes d'accès

Idem 4.2.6.

4.3.5 Rampes d'accès pour véhicules

Plan incliné d'accès au sous-sol en enrobé ou en béton.

Porte d'accès à parement métal sur cadre métallique avec motorisation à commande radio, sécurité par détection cellules photo-électriques et allumage automatique de la circulation (un module de commande par garage ou parking en sous-sol).

4.3.6 Equipement électrique

Points lumineux commandés par boutons-poussoirs ou détecteur sur minuterie + 1 PC.

Eclairage de sécurité dans l'aire de circulation des parkings.

4.4 CAGE D'ESCALIER ENTRE SOUS-SOL AU REZ-DE-CHAUSSEE

4.4.1 Sols

Marche et contremarche en béton recevant une peinture anti poussière.

4.4.2 Murs

En béton brut ou parpaing brut recevant une peinture au badigeon.

4.4.3 Plafonds

En béton brut, avec isolant thermique selon situation, recevant une peinture au badigeon.

4.4.4 Portes d'accès

Portes idem 4.3.4.

4.4.5 Equipement électrique

Eclairage par points lumineux commandés par boutons-poussoirs ou détecteurs sur minuterie.

4.5 CAGES D'ESCALIERS DES ETAGES

4.5.1 Sols des paliers

La dalle en béton reçoit une moquette décorative, selon plan de décoration de l'architecte.

4.5.2 Murs

Idem 4.2.2.

4.5.3 Plafonds

Idem 4.2.3.

4.5.4 Escaliers (marches et contre marches), limons, plinthes, garde-corps, paillasse

Marches et contre marches en moquette dito 4.2.1.

Peinture vinylique ou projection à grains fins pour sous-faces et limons.

4.5.5 Chauffage, ventilation

Néant.

4.5.6 Eclairage

Points lumineux commandés par boutons-poussoirs ou détecteurs sur minuterie.

4.6 LOCAUX COMMUNS

4.6.1 Garages à bicyclettes, voitures d'enfants

Selon plans.

4.6.2 Buanderie collective

Sans objet.

4.6.3 Séchoir collectif

Sans objet.

4.6.4 Locaux de rangement et d'entretien

Selon plans.

4.6.5 Locaux sanitaires

Sans objet.

4.7 LOCAUX SOCIAUX

Sans objet.

4.8 LOCAUX TECHNIQUES

4.8.1 Local de réception des ordures ménagères

Le stockage des ordures ménagères s'effectue dans des poubelles, en l'attente de leur enlèvement, dans un local extérieur réservé ventilé, équipé d'un robinet de lavage et d'un siphon de sol.

4.8.2 Chaufferie ou local PAC

4.8.2.1 Sols

Dallage béton proprement lissé.

4.8.2.2 Murs

En béton brut ou parpaing brut.

4.8.2.3 Plafonds

En béton brut, avec isolant thermique selon situation.

4.8.2.4 Portes d'accès

Porte coupe feu équipé d'un ferme-porte

4.8.2.5 Equipement électrique

Points lumineux commandés par boutons-poussoirs ou détecteur sur minuterie + PC.

4.8.3 Sous-station de chauffage

Sans objet.

4.8.4 Local surpresseurs

Sans objet.

4.8.5 Local EDF

Transformateur selon les besoins du concessionnaire.

Local pour raccordement basse tension, comptages et dérivations, selon plans.

4.8.6 Local machinerie ascenseur

Sans objet

4.8.7 Local ventilation mécanique

Groupe d'extraction motorisé situé en comble selon plans, posé sur socle désolidarisé et résiliant, coffret de commande avec sonnerie d'alarme ou témoin lumineux.

4.8.7.1 Sols

Dallage béton proprement lissé.

4.8.7.2 Murs

En béton brut ou parpaing brut.

4.8.7.3 Plafonds

En béton brut, avec isolant thermique selon situation.

4.8.7.4 Portes d'accès

Porte coupe feu équipé d'un ferme-porte

4.8.7.5 Equipement électrique

Points lumineux commandés par boutons-poussoirs ou détecteur sur minuterie + PC.

4.8.8 Station de relevage

Fosse de relevage avec dispositif automatique de refoulement par pompes immergées, en aval du réseau d'assainissement enterré des eaux du sous-sol.

4.9 CONCIERGERIE

Sans objet.

4.10 EQUIPEMENTS DIVERS

Sans objet

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES

Sans objet.

5.2 CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

5.2.1 Equipement thermique de chauffage

5.2.1.1 Production de chaleur

Par générateur à gaz naturel en chaufferie.

5.2.1.2 Régulation automatique

En chaufferie.

5.2.1.3 Pompes et brûleurs

En chaufferie.

5.2.1.4 Accessoires divers

Compteur centralisateur.

5.2.1.5 Colonnes rampantes et montantes

Conduites en tube isolé, de la chaufferie aux gaines techniques, puis colonnes montantes isolées.

5.2.2 Service d'eau chaude

5.2.2.1 Production d'eau chaude

Par générateur à gaz naturel en chaufferie. Dans le cadre de l'optimisation de la performance énergétique du bâtiment l'eau chaude sanitaire pourra si nécessaire être produite par panneaux solaires à tubes vides implantés en toiture en association avec le générateur gaz naturel.

5.2.2.2 Réservoirs

Ballon tampon.

5.2.2.3 Comptage général

Compteur centralisateur.

5.2.2.4 Colonnes montantes

Conduites en pvc pression calorifugées, maintenues en température par cordon chauffant / bouclage du circuit.

5.2.2.5 Accessoires divers

Traitement d'eau, régulateur.

5.3 TELECOMMUNICATIONS

5.3.1 Téléphone

Installation générale conforme aux prescriptions France Télécom. Réglettes et colonnes montantes jusqu'aux appartements.

5.3.2 Antenne TV et radio

Antenne collective installée sur le toit d'un bâtiment, câblage, amplificateurs et répartiteurs de desserte des appartements.

5.4 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Voir article 4.8.1

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Conduites de rejet d'air vicié en toiture.

5.6 ALIMENTATION EN EAU

5.6.1 Comptages généraux

En aval du branchement principal, selon prescriptions du service des eaux de la Ville.

5.6.2 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement d'eau

Suivant caractéristiques particulières éventuelles du service délivré par la Ville.

5.6.3 Colonnes montantes

En pvc pression avec vannes d'arrêt en pied, dans les parties communes, avec calorifuge dans l'aire de circulation des parkings, anti-bélier aux extrémités.

5.6.4 Branchements particuliers

Piquages sur colonnes montantes et coupures par robinets d'arrêt dans les gaines techniques. Mise en place d'un manchon pour pose ultérieure éventuelle de compteurs individuels sur décision de copropriété.

5.7 ALIMENTATION EN GAZ

5.7.1 Branchement et comptages généraux

Coffret installé par le concessionnaire en pied d'immeuble.

5.7.2 Colonne rampante, montante et comptages particuliers

Du point de raccordement jusqu'à la chaufferie.

5.7.3 Comptages des services généraux

Dans le coffret installé par le concessionnaire.

5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1 Comptages des services généraux

Coffret installé par le concessionnaire.

5.8.2 Colonnes montantes

Conducteurs, terre, fils pilotes.

5.8.3 Branchement et comptages particuliers

Compteurs électroniques sur tableaux d'abonnés.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 VOIRIE ET PARKINGS

6.1.1 Voirie d'accès

Revêtement en enrobé, sur couche de fondation compactée, délimité par bordures ou pavés béton, pour voirie principale.

6.1.2 Trottoirs

Voir article 6.1.1.

6.1.3 Parkings

Voir article 6.1.1.

6.1.4 Aire de lavage

Sans objet.

6.2 CIRCULATIONS DES PIETONS

6.2.1 Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampes, cours.

En enrobés avec interposition de revêtements décoratifs, blocs marches, suivant projet d'aménagement des extérieurs.

6.2.2 Chemins de promenade

Sans objet.

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 Aires de repos

Sans objet

6.3.2 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Arbres de haute tige, arbustes, haies, plantes et divers.

6.3.3 Engazonnement

Les surfaces non occupées par la voirie et les circulations sont engazonnées ou garnies de plantes tapissantes.

6.3.4 Arrosage

Des robinets d'arrosage sont prévus aux endroits indiqués sur plans.

6.3.5 Bassins décoratifs

Sans objet.

6.4 AIRES DE JEUX

Sans objet.

6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Par candélabres, bornes lumineuses ou appliques en façade, dans la zone des entrées. Commande par interrupteur crépusculaire, horloge et interrupteur de dérogation.

6.5.2 Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Par candélabres, bornes lumineuses ou appliques en façade, selon plan d'aménagements extérieurs. Commande par interrupteur crépusculaire, horloge et interrupteur de dérogation.

6.6 CLOTURES

6.6.1 Sur rue

Les éléments existants sont conservés y compris portail si possibilité de motorisation de l'équipement existant. Dans le cas contraire remplacement par un portail électrique avec motorisation à commande radio, sécurité par détection cellules photo-électriques

6.6.2 Avec les propriétés voisines

Selon emplacements, grillage tendu sur poteaux ou haies d'arbustes.

6.6.3 Jardins à usage privatif

Selon emplacements, grillage tendu sur poteaux ou haies d'arbustes.

6.7 RESEAUX DIVERS

6.7.1 Eau

Branchement enterré effectué à partir du réseau communal par le service compétent.

6.7.2 Gaz

Branchement enterré effectué à partir du réseau par la compagnie concessionnaire.

6.7.3 Electricité (poste de transformation extérieur)

Equipement éventuel de transformation selon prescriptions de la compagnie concessionnaire.

6.7.4 Postes d'incendie, extincteurs

Un poteau d'incendie normalisé de diamètre 100 mm se situe à moins de 100 mètres des habitations, en voirie publique.

6.7.5 Egouts

Raccordement sur collecteur public du réseau intérieur des bâtiments et des évacuations d'eaux pluviales. L'ensemble est exécuté selon les prescriptions du service de l'assainissement de la Ville.

6.7.6 Epuration des eaux

Sans objet.

6.7.7 Télécommunications

A partir des chambres du réseau public, distribution des câbles sous fourreaux pvc, suivant indications de France Télécom.

6.7.8 Drainage du terrain

Selon la nature du sol environnant et les pentes éventuelles créées par l'aménagement des espaces extérieurs, mise en œuvre d'un drainage pvc en pied de bâtiment enterré.

6.7.9 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

Mise en place d'avaloirs pour les aires carrossables.

7. CONTROLE ET DIVERS

Les cotes des plans sont approximatives et peuvent être légèrement modifiées pour les besoins de la construction ou autres.

Les types ou marques d'appareils, la nature des matériaux prévus à la présente notice descriptive, peuvent être modifiés en cas de cessation de fabrication, rupture de stock, ou difficultés d'approvisionnement.

Ils sont alors remplacés par des appareils ou matériaux de caractéristiques et de qualité équivalente, sur décision du Maître de l'ouvrage en accord avec l'Architecte.

Les modifications dont la nécessité n'apparaît souvent qu'en cours de travaux, n'altèrent en aucun cas la qualité des prestations. Elles ne sont réalisées que dans l'intérêt des acquéreurs et ces derniers s'engagent à les accepter sans réserve.

Les teintes de peinture et de matériaux des parties communes, les essences de bois apparents, les teintes de façades, l'aménagement des abords, le choix des plantations, la décoration des parties communes en général, sont déterminés par le Maître de l'ouvrage en accord avec l'Architecte.

Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur, devra être préalablement soumise pour approbation à l'Architecte qui sera libre d'en refuser l'exécution, dans la mesure où elle apparaîtrait incompatible avec la qualité des travaux, le planning d'exécution du chantier, les règlements en vigueur ou les droits des tiers. Les frais de dossier et honoraires d'études, seront à la charge de l'acquéreur.

Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra pénétrer sur celui ci avant la terminaison du logement et sa livraison.

Le positionnement, le nombre ainsi que la dimension des gaines techniques et soffites ne sont pas contractuels. Ceux-ci sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques d'exécution. Il en est de même pour les positionnements, sens d'écoulement et d'évacuation de la baignoire, du lavabo, de la cuvette WC, etc.

La pose des différents revêtements de sol pourra entraîner une différence de niveau au droit des seuils de portes.

Les cotes et surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves de tolérances de construction.

L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations peuvent ne pas être figurés.

8. CONTRAINTES POUR BATIMENT BASSE CONSOMMATION

Le bâtiment est conforme aux normes pour un « bâtiment basse consommation » au titre de la réglementation.

Les contraintes techniques guident la conception du bâtiment, le choix des matériaux, des équipements, leurs nombres et leurs implantations.

Dans le cadre de l'aménagement de son local, le futur acquéreur s'oblige à respecter toutes contraintes garantissant le respect des exigences d'un « bâtiment basse consommation ». Nous rappelons que les calculs prennent en compte l'isolation du bâtiment mais aussi la consommation de tous les équipements à l'intérieur du bâtiment.